

## **FLASH ACTU : Loi de finances pour 2012** **Le dispositif « BOUVARD » à nouveau modifié**

L'Assemblée Nationale a adopté, en lecture définitive en date du 21 décembre, le projet de loi de finances pour 2012. Le régime Bouvard a été modifié par rapport au texte voté par le Sénat.

Il faut retenir deux dispositions distinctes :

### **1. Application du BOUVARD jusqu'au 31 décembre 2012**

Il reste prévu que le régime Bouvard s'applique jusqu'au 31 décembre 2012.

Désormais le taux de la réduction d'impôt est de 14% pour les logements acquis à partir du 1er janvier 2012. Le rabot de 15% s'appliquant pour les revenus 2012, le nouveau taux de réduction d'impôt sera en réalité de :

$$14\% - (14\% \times 15\%) = \underline{11\%}.$$

Toutefois, une dérogation est prévue pour ceux qui prennent l'engagement de réaliser un investissement immobilier avant le 1er janvier 2012 (réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts) et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2012. Dans ce cas, le taux de la réduction d'impôt reste à 18%. **Mais comme, en l'état actuel de la législation, le rabot de 15% s'applique pour les revenus 2012,** le taux de la réduction d'impôt dans ce cas sera de :

$$18\% - (18\% \times 15\%) = \underline{15\%}$$

### **2. Possibilité de prolongation du régime Bouvard jusqu'au 31 décembre 2014**

Le dispositif Bouvard peut s'appliquer aux acquisitions réalisées jusqu'au 31 décembre 2014 au même taux que celui applicable au 1er janvier 2012 (soit 11% avec le rabot) à la condition :

- que les logements concernés aient fait l'objet d'une demande de PC avant le 1er janvier 2012 et qu'un au moins, faisant parti de l'ensemble immobilier, a déjà été acquis avant cette même date pour ce qui concerne les logements acquis neuf ou en VEFA ;

OU

- qu'un logement au moins faisant parti de l'ensemble immobilier a déjà été acquis avant le 1er janvier 2012 et qu'il a fait ou fait l'objet de travaux de réhabilitation pour ce qui concerne les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui font ou ont fait l'objet des travaux de réhabilitation.

### **Les conseils des spécialistes :**

• Le régime LMNP classique avec amortissement peut s'avérer parfois plus intéressant que le dispositif « BOUVARD ». Une étude personnalisée s'impose avant chaque investissement.

• Le plafonnement global est lui aussi touché. Désormais le total des réductions d'impôts concernées ne pourra être supérieur à 18.000 euros et 4% (au lieu de 6%) du revenu imposable.

• Le dispositif Bouvard restera toujours attractif dans la mesure où les loyers ne sont pas plafonnés. Une bonne rentabilité offerte par un gestionnaire solide restent donc les points clés à vérifier avant d'investir.

Département droit fiscal et patrimonial

Vianney RIVIERE  
Thierry BOUCLIER  
Olivier DENIS  
E. POUTS SAINT GERME  
Etienne DOUCHET  
Olivier NAULOT  
Marjorie POLICAR  
Sophie CARPENTIER  
M-B. PAIN-RIVIERE  
Th. du REAU  
Avocats

Contact :  
bulletin@riviereavocats.com